



GRUPA KAPITAŁOWA CAVATINA SP. Z O.O.

ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE
FINANSOWE SPECJALNEGO PRZEZNACZENIA ZA OKRES 6 MIESIĘCY
ZAKOŃCZONY 30 CZERWCA 2025 ROKU

KRAKÓW, DNIA 29 WRZEŚNIA 2025 ROKU

SPIS TREŚCI

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie z całkowitych dochodów specjalnego przeznaczenia	2
Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej specjalnego przeznaczenia	3
Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie z przepływów pieniężnych specjalnego przeznaczenia	4
Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym specjalnego przeznaczenia	6
1. Informacje ogólne	7
2. Skład Grupy	7
3. Skład Zarządu Jednostki Dominującej	7
4. Podstawa sporządzenia skonsolidowanego sprawozdania finansowego	8
5. Przychody i koszty	8
5.1. Przychody w podziale na kategorie	8
5.2. Pozostałe przychody i koszty operacyjne	9
5.3. Przychody finansowe	9
5.4. Koszty finansowe	9
6. Dywidendy wypłacone i zaproponowane do wypłaty	9
7. Rzeczowe aktywa trwałe	10
8. Nieruchomości inwestycyjne	11
9. Zapasy	13
10. Pozostałe aktywa	15
10.1. Pozostałe aktywa finansowe	15
10.2. Pozostałe aktywa niefinansowe	15
11. Zadłużenie	15
12. Zobowiązania z tytułu dostaw i usług i pozostałe zobowiązania	17
12.1. Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	17
12.2. Pozostałe zobowiązania niefinansowe	17
12.3. Pozostałe zobowiązania finansowe	18
13. Instrumenty finansowe	18
14. Zdarzenia następujące po dniu bilansowym	18

ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW SPECJALNEGO PRZEZNACZENIA ZA OKRES ZAKOŃCZONY DNIA 30 CZERWCA 2025 ROKU

		okres zakończony dnia 30 czerwca 2025 roku	rok zakończony dnia 31 grudnia 2024 roku
Działalność kontynuowana	Nota		
Przychody ze sprzedaży mieszkań	5.1	147 034	483 690
Koszty sprzedanych mieszkań		(113 948)	(363 402)
Wynik na sprzedaży mieszkań		33 086	120 288
Przychody z najmu i aranżacji	5.1	68 883	131 201
Koszty związane z najmem i aranżacjami		(25 857)	(62 531)
Wynik z najmu i aranżacji		43 026	68 670
Zysk/strata z wyceny i sprzedaży nieruchomości inwestycyjnych	8	36 816	72 062
Zysk/strata z nieruchomości inwestycyjnych i sprzedaży mieszkań		112 928	261 020
Pozostałe przychody z umów z klientami		15 788	38 007
Koszty pozostałych umów z klientami		(13 768)	(33 179)
Koszty ogólnego zarządu		(31 671)	(66 733)
Pozostałe przychody (koszty) operacyjne	5.2	(2 551)	(15 344)
Zysk z działalności operacyjnej		80 726	183 771
Przychody finansowe	5.3	24 638	27 555
Koszty finansowe	5.4	(77 150)	(138 978)
Udział w zyskach jednostek współkontrolowanych wycenianych metodą praw własności		1 888	(234)
Zysk brutto		30 102	72 114
Podatek dochodowy		(9 108)	(13 041)
Zysk netto z działalności kontynuowanej		20 994	59 073
Zysk netto za okres		20 994	59 073
zysk przypadający udziałowcom jednostki dominującej		10 531	61 097
zysk przypadający na udziały niekontrolujące		10 463	(2 024)
Inne całkowite dochody			
<i>Pozycje, które mogą podlegać przeklasyfikowaniu do zysku w kolejnych okresach sprawozdawczych:</i>			
Różnice kursowe z przeliczenia jednostek zagranicznych		(162)	(359)
Inne całkowite dochody netto		(162)	(359)
CAŁKOWITY DOCHÓD ZA OKRES		20 832	58 714
całkowity dochód przypadający udziałowcom jednostki dominującej		10 274	60 708
całkowity dochód przypadający na udziały niekontrolujące		10 558	(1 994)

ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ SPECJALNEGO PRZEZNACZENIA

NA DZIEŃ 30 CZERWCA 2025 ROKU

	Nota	30 czerwca 2025 roku	31 grudnia 2024 roku
AKTYWA			
Aktywa trwałe			
Aktywa niematerialne		715	1 353
Rzeczowe aktywa trwałe	7	123 562	125 585
Nieruchomości inwestycyjne	8	2 404 771	2 816 150
Inwestycje w jednostkach współkontrolowanych wycenianych metodą praw własności		62 610	60 722
Pozostałe aktywa finansowe	10.1	9 243	8 038
Pozostałe aktywa niefinansowe	10.2	26 487	9 950
Aktywa z tytułu podatku odroczonego		49 254	47 886
		2 676 642	3 069 684
Aktywa obrotowe			
Zapasy	9	1 571 353	930 276
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności		34 301	29 614
Należności z tytułu podatku dochodowego		15 214	10 071
Pozostałe aktywa finansowe	10.1	98 527	67 101
Pozostałe aktywa niefinansowe	10.2	38 924	31 541
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty		17 007	22 103
		1 775 326	1 090 706
SUMA AKTYWÓW		4 451 968	4 160 390
PASYWA			
Kapitał własny (przypadający udziałowcom Jednostki Dominującej)			
Kapitał podstawowy		194 304	194 304
Kapitał zapasowy		9 430	9 430
Różnice kursowe z przeliczenia jednostki zagranicznej		(2 645)	(2 388)
Zyski zatrzymane		706 662	707 631
Udziały niekontrolujące		378 133	367 575
Kapitał własny ogółem		1 285 884	1 276 552
Zobowiązania długoterminowe			
Kredyty i pożyczki	11	1 405 536	1 302 484
Obligacje	11	550 877	497 453
Zobowiązania inwestycyjne z tytułu dostaw i usług	12.1	18 084	18 553
Zobowiązania z tytułu leasingu	11	55 324	61 748
Pozostałe zobowiązania finansowe	12.3	70 694	3 388
Pozostałe zobowiązania niefinansowe	12.2	18	-
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego		85 221	76 222
		2 185 754	1 959 848
Zobowiązania krótkoterminowe			
Zobowiązania inwestycyjne z tytułu dostaw i usług	12.1	165 083	147 656
Pozostałe zobowiązania z tytułu dostaw i usług	12.1	42 400	51 809
Kredyty i pożyczki	11	303 663	326 104
Obligacje	11	139 895	111 936
Zobowiązania z tytułu leasingu	11	3 869	5 850
Pozostałe zobowiązania finansowe	12.3	42 556	54 216
Pozostałe zobowiązania niefinansowe	12.2	271 580	212 771
Rozliczenia międzyokresowe przychodów		5 061	4 518
Zobowiązania z tytułu podatku dochodowego		6 223	9 130
		980 330	923 990
Zobowiązania ogółem		3 166 084	2 883 838
KAPITAŁ WŁASNY I ZOBOWIĄZANIA		4 451 968	4 160 390

ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH SPECJALNEGO PRZEZNACZENIA ZA OKRES ZAKOŃCZONY DNIA 30 CZERWCA 2025 ROKU

	Nota	okres zakończony dnia 30 czerwca 2025 roku	rok zakończony dnia 31 grudnia 2024 roku
Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej			
Zysk/(strata) brutto		30 102	72 114
Korekty o pozycje:		(85 335)	(38 927)
Amortyzacja		3 997	11 692
Zysk/strata z wyceny i sprzedaży nieruchomości	8	(36 816)	(72 062)
Udział w (zyskach) stratach netto jednostek ujmowanych metodą praw własności		(1 888)	234
Wycena instrumentów pochodnych		(3 845)	14 210
(Zwiększenie)/zmniejszenie stanu należności z tytułu najmu oraz pozostałych należności		(6 931)	(17 846)
(Zwiększenie)/zmniejszenie stanu zapasów		(89 253)	(64 761)
(Zwiększenie)/zmniejszenie stanu pozostałych aktywów		(24 001)	12 376
Zwiększenie/(zmniejszenie) stanu zobowiązań z wyjątkiem kredytów i pożyczek		59 428	11 023
Odsetki		64 604	113 689
Podatek dochodowy zapłacony		(11 947)	(29 665)
Pozostałe	10.1	(38 683)	(17 817)
Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej		(55 233)	33 187
Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej			
Wpływy		139	24 218
Sprzedaż rzeczowych aktywów trwałych i aktywów niematerialnych		139	1 979
Sprzedaż nieruchomości inwestycyjnych		-	883
Spłata udzielonych pożyczek		-	19 899
Odsetki otrzymane		-	488
Pozostałe		-	969
Wydatki		115 692	244 177
Nabycie rzeczowych aktywów trwałych i aktywów niematerialnych		11 962	3 363
Nakłady na nieruchomości inwestycyjne		103 395	240 667
Udzielenie pożyczek		241	-
Pozostałe		94	147
Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej		(115 553)	(219 959)

ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH SPECJALNEGO PRZEZNACZENIA – C.D.

	Nota	okres zakończony dnia 30 czerwca 2025 roku	rok zakończony dnia 31 grudnia 2024 roku
Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej			
Wpływy		596 773	937 883
Wpływy z tytułu zaciągnięcia pożyczek/ kredytów		329 298	416 759
Emisja dłużnych papierów wartościowych		97 135	298 356
Otrzymane finansowanie w ramach faktoringu odwrotnego		113 199	222 768
Pozostałe wpływy finansowe		57 141	
Wydatki		431 083	844 218
Spłata pożyczek/kredytów		240 438	428 494
Wykup dłużnych papierów wartościowych		20 130	93 012
Faktoring odwrotny – płatności na rzecz faktora		114 476	218 216
Spłata głównej części zobowiązań z tytułu leasingu		1 910	5 580
Odsetki od zobowiązań z tytułu leasingu		1 579	2 247
Odsetki od kredytów, pożyczek oraz dłużnych papierów wartościowych		50 605	92 687
Dywidendy wypłacone udziałowcom jednostki dominującej		595	85
Pozostałe		1 350	3 897
Środki pieniężne netto z działalności finansowej		165 690	93 665
Zwiększenie/(zmniejszenie) netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów		(5 096)	(93 107)
Środki pieniężne na początek okresu		22 103	115 210
Środki pieniężne na koniec okresu		17 007	22 103

ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE ZE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM SPECJALNEGO PRZEZNACZENIA

ZA OKRES ZAKOŃCZONY DNIA 30 CZERWCA 2025 ROKU

Nota	Kapitał podstawowy	Kapitał zapasowy	Różnice kursowe z przeliczenia jednostki zagranicznej	Zyski zatrzymane	Kapitał własny przypadający udziałowcom jednostki dominującej	Udziały niekontrolujące	Kapitał własny ogółem
Na dzień 1 stycznia 2025 roku	194 304	9 430	(2 388)	707 631	908 977	367 575	1 276 552
Zysk/(strata) netto za okres	-	-	-	10 531	10 531	10 463	20 994
Inne całkowite dochody netto za okres	-	-	(257)		(257)	95	(162)
Całkowity dochód za okres	-	-	(257)	10 531	10 274	10 558	20 832
Zadeklarowana dywidenda				(11 500)	(11 500)		(11 500)
Na dzień 30 czerwca 2025 roku	194 304	9 430	(2 645)	706 662	907 751	378 133	1 285 884

ZA ROK ZAKOŃCZONY DNIA 31 GRUDNIA 2024 ROKU

Nota	Kapitał podstawowy	Kapitał zapasowy	Różnice kursowe z przeliczenia jednostki zagranicznej	Zyski zatrzymane	Kapitał własny (przypadający udziałowcom jednostki dominującej)	Udziały niekontrolujące	Kapitał własny ogółem
Na dzień 1 stycznia 2024 roku	194 304	9 430	(1 999)	655 034	856 769	369 569	1 226 338
Zysk/(strata) netto za okres	-	-	-	61 097	61 097	(2 024)	59 073
Inne całkowite dochody netto za okres	-	-	(389)		(389)	30	(359)
Całkowity dochód za okres	-	-	(389)	61 097	60 708	(1 994)	58 714
Zadeklarowana dywidenda	-	-	-	(8 500)	(8 500)	-	(8 500)
Na dzień 31 grudnia 2024 roku	194 304	9 430	(2 388)	707 631	908 977	367 575	1 276 552

ZASADY (POLITYKI) RACHUNKOWOŚCI ORAZ DODATKOWE NOTY OBJAŚNIAJĄCE

1. Informacje ogólne

Grupa Kapitałowa Cavatina Spółka z o.o. („Grupa”, „Grupa Kapitałowa”) składa się z Cavatiny Spółki z o.o. („Jednostka Dominująca”, „Spółka”) i jej spółek zależnych.

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe specjalnego przeznaczenia Grupy Kapitałowej Cavatina Sp. z o.o. obejmuje okres od 1 stycznia 2025 roku do 30 czerwca 2025 roku oraz zawiera dane porównawcze za okres od 1 stycznia 2024 roku do 31 grudnia 2024 roku.

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe specjalnego przeznaczenia za okres od 1 stycznia 2025 roku do 30 czerwca 2025 roku („Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe”, „sprawozdanie”, „sprawozdanie finansowe”) jest sprawozdaniem specjalnego przeznaczenia i zostało sporządzone przez Jednostkę dominującą na wewnętrzne potrzeby Zarządu celem wypełnienia obowiązków informacyjnych wynikających z obligacji wyemitowanych przez spółkę Cavatina Holding S.A., spółkę Resi Capital S.A. oraz ich spółki zależne, za które poręcza Spółka.

Śródroczne skonsolidowane skrócone sprawozdanie finansowe specjalnego przeznaczenia nie obejmuje wszystkich informacji oraz ujawnień wymaganych w rocznym lub/i śródrocznym sprawozdaniu finansowym i należy je czytać łącznie ze skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym za rok 2024 dostępnym na stronie internetowej <https://cavatina.pl/>. Dane porównawcze prezentowane w niniejszym sprawozdaniu finansowym specjalnego przeznaczenia są spójne z danymi prezentowanymi w sprawozdaniu finansowym Grupy za okres od 1 stycznia 2024 roku do 31 grudnia 2024 roku, o którym w dniu 29 maja 2025 roku zostało wydane przez firmę BDO spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp.k. sprawozdanie z badania nie zawierające modyfikacji treści opinii.

Cavatina Sp. z o.o. została utworzona w wyniku zawarcia umowy Spółki w dniu 17 października 2014 roku w formie aktu notarialnego.

Jednostka dominująca jest wpisana do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla Krakowa Śródmieścia w Krakowie, XI Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego, pod numerem KRS 0000528885. Jednostce dominującej nadano numer statystyczny REGON 360087947. Siedziba Jednostki dominującej mieści się pod adresem 30-552 Kraków, ul. Wielicka 20.

Czas trwania Jednostki Dominującej oraz jej jednostek zależnych jest nieoznaczony.

Podstawowym przedmiotem działalności Grupy jest realizacja inwestycji deweloperskich polegających na budowie budynków mieszkaniowych z przeznaczeniem na sprzedaż do bezpośredniego odbiorcy. Grupa realizuje również obiekty biurowe, a następnie zarządza nimi, czerpie korzyści z najmu oraz – w przypadku uzyskania atrakcyjnej oferty cenowej – sprzedaje skomercjalizowane obiekty.

2. Skład Grupy

W okresie sprawozdawczym Spółka sprzedała 100% udziałów w jednostce zależnej Globiana Sp. z o.o.

Poza powyższym zdarzeniem, w okresie sprawozdawczym oraz po dniu bilansowym nie było zmian w strukturze grupy.

W bieżącym okresie sprawozdawczym wszystkie jednostki podporządkowane zostały objęte niniejszym sprawozdaniem finansowym Grupy.

3. Skład Zarządu Jednostki Dominującej

Skład Zarządu Jednostki Dominującej na dzień 30 czerwca 2025 roku był jednoosobowy i w jego skład wchodził Michał Dziuda, który pełnił funkcje Prezesa Zarządu. Na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania Zarząd nie uległ zmianie.

4. Podstawa sporządzenia skonsolidowanego sprawozdania finansowego

Przyjęte zasady rachunkowości są w zakresie prezentacji oraz wyceny zdarzeń gospodarczych oparte na zasadach rachunkowości stosowanych przez Jednostkę dominującą przy sporządzaniu rocznego sprawozdania finansowego, które z kolei jest przygotowywane w oparciu o Międzynarodowe Standardy Sprawozdawczości Finansowej („MSSF”) zatwierdzone przez Unię Europejską.

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe specjalnego przeznaczenia za okres od 1 stycznia 2025 roku do 30 czerwca 2025 roku zostało sporządzone przez Jednostkę dominującą dobrowolnie na wewnętrzne potrzeby Zarządu Spółki.

Skrócone śródroczne skonsolidowane sprawozdanie finansowe specjalnego przeznaczenia jest przedstawione w tysiącach polskich złotych („PLN”), a wszystkie wartości, o ile nie wskazano inaczej, podane są również w tysiącach PLN. Prezentacja wartości w tysiącach złotych może powodować różnice w wartościach pozycji w sprawozdaniu finansowym, wynikające z zaokrągleń, które nie powinny przekraczać jednego tysiąca złotych.

Zasady rachunkowości zastosowane do sporządzenia niniejszego śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego specjalnego przeznaczenia są spójne z tymi, które zastosowano przy sporządzaniu skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy za rok 2024.

W porównaniu do skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy za rok 2024 w śródrocznym skróconym skonsolidowanym sprawozdaniu z sytuacji finansowej nazwa linii sprawozdawczej:

- zobowiązania inwestycyjne została zmieniona na zobowiązania inwestycyjne z tytułu dostaw i usług,
- zobowiązania z tytułu dostaw i usług została zmieniona na pozostałe zobowiązania z tytułu dostaw i usług.

Dzięki zmianie „nazwy linii sprawozdawczej” i dodaniu do obecnej nazwy zobowiązań inwestycyjnych określenia „z tytułu dostaw i usług” czytelnik sprawozdania finansowego będzie mógł jednoznacznie stwierdzić, że są to zobowiązania z tytułu dostaw i usług.

Sprawozdania jednostkowe spółek wchodzących w skład Grupy za bieżący okres sprawozdawczy i poprzedni rok obrotowy sporządzono stosując identyczne zasady (politykę) rachunkowości.

5. Przychody i koszty

5.1. Przychody w podziale na kategorie

Tabela poniżej przedstawia przychody z tytułu umów z klientami w podziale na kategorie, które odzwierciedlają sposób, w jaki czynniki ekonomiczne wpływają na charakter, kwotę, termin płatności oraz niepewność przychodów i przepływów pieniężnych:

	<i>okres zakończony dnia</i> <u>30 czerwca 2025 roku</u>	<i>rok zakończony dnia</i> <u>31 grudnia 2024 roku</u>
Przychody z najmu (MSSF 16)	49 889	82 872
Przychody z umów z klientami (MSSF 15), w tym:	166 028	532 019
- przychody z tytułu service charge*	18 852	29 200
- przychody z tytułu wykonania aranżacji**	142	19 129
- przychody ze sprzedaży mieszkań**	147 034	483 690
Razem przychody z najmu i z umów z klientami	215 917	614 891
 Przychody z pozostałych umów z klientami**	 15 788	 38 007
Razem przychody z podstawowej działalności operacyjnej	231 705	652 898

*rozpoznawane w trakcie świadczenia usługi, **rozpoznawane po wykonaniu usługi/przekazania wyrobu gotowego.

Zasady rozpoznawania przychodów, w rozbiciu na wymienione wyżej kategorie opisano w nocie 9.20 rocznego sprawozdania finansowego Grupy. Sprzedaż jest realizowana wyłącznie na terytorium Polski.

5.2. Pozostałe przychody i koszty operacyjne

	<u>okres zakończony dnia</u> <u>30 czerwca 2025 roku</u>	<u>rok zakończony dnia</u> <u>31 grudnia 2024 roku</u>
Kary umowne	443	1 105
Zysk ze sprzedaży środków trwałych	-	2 017
Zysk (strata) z usług dot. pozostałej działalności	1 773	1 158
Odpisy na należności	(181)	(2 473)
Darowizny	(1 053)	(1 595)
Koszty spraw spornych i napraw usterek	(2 295)	(3 327)
Koszt zaniechanej inwestycji	-	(10 200)
Pozostałe	(1 238)	(2 029)
Pozostałe przychody i koszty operacyjne ogółem	(2 551)	(15 344)

5.3. Przychody finansowe

	<u>okres zakończony dnia</u> <u>30 czerwca 2025 roku</u>	<u>rok zakończony dnia</u> <u>31 grudnia 2024 roku</u>
Odsetki od pożyczek udzielonych	258	620
Odsetki pozostałe	221	68
Zrealizowane przychody instrumentów pochodnych	-	1 922
Dodatnie różnice kursowe	19 877	23 006
Wycena pochodnych instrumentów finansowych	3 845	-
Pozostałe przychody finansowe	437	1 939
Przychody finansowe ogółem	24 638	27 555

5.4. Koszty finansowe

	<u>okres zakończony dnia</u> <u>30 czerwca 2025 roku</u>	<u>rok zakończony dnia</u> <u>31 grudnia 2024 roku</u>
Odsetki od kredytów i pożyczek	42 164	80 649
Odsetki od obligacji	21 111	31 396
Odsetki od zobowiązań z tytułu umów leasingu	1 579	2 247
Pozostałe odsetki	288	542
Zrealizowane koszty instrumentów pochodnych	1 372	-
Wycena pochodnych instrumentów finansowych	-	14 223
Ujemne różnice kursowe	208	-
Koszty faktoringu	2 012	3 498
Wynik na sprzedaży udziałów w jednostce zależnej	6 490	-
Inne koszty finansowe	1 926	6 423
Koszty finansowe ogółem	77 150	138 978

Wysokość skapitalizowanych kosztów finansowania ogólnego została ujawniona w punkcie 8 i 9 niniejszego sprawozdania.

6. Dywidendy wypłacone i zaproponowane do wypłaty

W dniu 18 stycznia 2024 roku Zgromadzenie Wspólników podjęło uchwałę, na mocy której na wypłatę dywidendy z kapitału zapasowego Spółki przeznaczono kwotę 8 500 tys. PLN. Na dzień bilansowy 31 grudnia 2024 roku Spółka wypłaciła udziałowcom 85 tys. PLN zadeklarowanej dywidendy.

W dniu 7 kwietnia 2025 roku Zgromadzenie Wspólników podjęło uchwałę, na mocy której na wypłatę dywidendy z kapitału zapasowego Spółki przeznaczono kwotę 1 500 tys. PLN. W dniu 30 czerwca 2025 roku Zgromadzenie Wspólników podjęło uchwałę, na mocy której na wypłatę dywidendy z zysku netto Spółki za rok 2024, przeznaczono kwotę 10 000 tys. PLN.

7. Rzeczowe aktywa trwałe

OKRES ZAKOŃCZONY DNIA 30 CZERWCA 2025 ROKU

	Grunty i budynki	w tym prawo do użytkowania	Środki transportu i inne środki trwałe	w tym prawo do użytkowania	razem
Wartość brutto na początek okresu	94 651	4 848	59 410	21 762	154 061
- nabycie	-	-	12 077	252	12 077
- sprzedaż i likwidacja	-	-	(216)	-	(216)
- zakończenie umów najmu MSSF 16	-	-	-	-	-
- inne (sprzedaż jednostki zależnej)	-	-	(13 990)	(6 577)	(13 990)
- transfery	-	-	-	-	-
- różnice kursowe z przeliczenia	(191)	-	(93)	-	(284)
Wartość brutto na dzień 30 czerwca	94 460	4 848	57 188	15 437	151 648
Umorzenie i odpisy aktualizujące na początek okresu	10 691	4 038	17 785	5 711	28 476
- odpis amortyzacyjny	1 862	400	2 085	2 534	3 947
- sprzedaż i likwidacja	-	-	-	-	-
- zakończenie umów najmu MSSF 16	-	-	-	-	-
- inne (sprzedaż jednostki zależnej)	-	-	(4 314)	(2 858)	(4 314)
- różnice kursowe z przeliczenia	(11)	-	(12)	-	(23)
Umorzenie i odpisy aktualizujące na dzień 30 czerwca	12 542	4 438	15 544	5 387	28 086
Wartość netto na dzień 1 stycznia	83 960	810	41 625	16 051	125 585
Wartość netto na dzień 30 czerwca	81 918	410	41 644	10 050	123 562

ROK ZAKOŃCZONY DNIA 31 GRUDNIA 2024 ROKU

	Grunty i budynki	w tym prawo do użytkowania	Środki transportu i inne środki trwałe	w tym prawo do użytkowania	razem
Wartość brutto na początek okresu	94 786	4 849	56 138	18 413	150 924
- nabycie	327	1	9 064	6 472	9 391
- sprzedaż i likwidacja	-	-	(5 619)	(1 485)	(5 619)
- zakończenie umów najmu MSSF 16	-	-	-	(1 638)*	-
- inne	(1)	(2)	-	-	(1)
- transfery	-	-	-	-	-
- różnice kursowe z przeliczenia	(461)	-	(173)	-	(634)
Wartość brutto na dzień 31 grudnia	94 651	4 848	59 410	21 762	154 061
Umorzenie i odpisy aktualizujące na początek okresu	6 559	2 156	15 013	4 210	21 572
- odpis amortyzacyjny	4 163	1 882	6 973	3 360	11 136
- sprzedaż i likwidacja	-	-	(4 171)	(221)	(4 171)
- zakończenie umów najmu MSSF 16	-	-	-	(1 638)*	-
- różnice kursowe z przeliczenia	(31)	-	(30)	-	(61)
Umorzenie i odpisy aktualizujące na dzień 31 grudnia	10 691	4 038	17 785	5 711	28 476
Wartość netto na dzień 1 stycznia	88 227	2 693	41 125	14 203	129 352
Wartość netto na dzień 31 grudnia	83 960	810	41 625	16 051	125 585

*dotyczy wciąż użytkowanych przez Grupę środków trwałych, którym w 2024 roku zakończyły się umowy leasingu finansowego.

8. Nieruchomości inwestycyjne

OKRES 6 MIESIĘCY ZAKOŃCZONY DNIA 30 CZERWCA 2025 ROKU (niebadane)

	Saldo otwarcia, w tym:	prawo do użytkowania (PWUG)	wartość godziwa zgodnie z wyceną**	prawo do użytkowania (PWUG)	Aktualizacja wartości godziwej	Nakłady inwestycyjne	Transfery****	Sprzedaż	Inne	Saldo zamknięcia, w tym:	prawo do użytkowania (PWUG)	wartość godziwa zgodnie z wyceną***
Global Office Park C, Katowice	39 538	141	39 397	-	817	157	-	-	12	40 524	141	40 383
Equal Business Park D, Kraków	112 413	-	112 413	-	1 313	-	-	-	(510)	113 216	-	113 216
Palio Office Park A, Gdańsk	161 390	126	161 264	-	5 615	428	-	-	(685)	166 748	126	166 622
Cavatina Hall, Bielsko - Biała (biurowiec)	80 876	329	80 547	41	599	-	-	-	(1 185)	80 331	370	79 961
Global Office Park A1, A2, Katowice	541 231	568	540 663	-	1 222	2 526	-	-	(1 825)	543 154	568	542 586
Palio Office Park B, Gdańsk	70 772	123	70 649	-	1 470	1 142	-	-	18	73 402	123	73 279
Quorum D, Wrocław	179 847	1 766	178 081	-	165	2 056	-	-	(148)	181 920	1 766	180 154
Cavatina Hall B, Bielsko-Biała	40 304	-	40 304	-	285	145	-	-	201	40 935	-	40 935
Ocean Office Park B, Kraków	279 036	2 398	276 638	-	(4 107)	7 508	-	-	158	282 595	2 398	280 197
WIMA D, Łódź	17 086	336	16 750	-	(105)	108	-	-	(125)	16 964	336	16 628
Ocean Office Park D, Kraków	55 159	-	55 159	-	(317)	-	-	-	200	55 042	-	55 042
Quorum A, Wrocław	174 483	6 992	167 491	-	2 874	4 012	-	-	63	181 432	6 992	174 440
Grundmanna A, Katowice	168 430	303	168 127	-	(7 108)	11 056	-	-	699	173 077	303	172 774
Nieruchomości inwestycyjne zakończone	1 920 565	13 082	1 907 483	41	2 723	29 138	-	-	(3 127)	1 949 340	13 123	1 936 217
Nieruchomości inwestycyjne w budowie*	895 585	11 367	449 546	121	34 166	84 736	-	-	(559 177)	455 431	11 488	-
Razem	2 816 150	24 449	2 357 029	162	36 889	113 874	-	-	(562 304)	2 404 771	24 611	2 108 989

* Nieruchomości w budowie obejmują nieruchomości w budowie wyceniane według wartości godziwej oraz ujmowane według kosztu wytworzenia. ** W tym aktywo z tytułu liniowego rozliczenia czynszu 39 221 tys. PLN. *** W tym aktywo z tytułu liniowego rozliczenia czynszu 37 479 tys. PLN. **** Transfer obejmuje wartość danej nieruchomości inwestycyjnej na dzień bilansu otwarcia.

Koszt wytworzenia nieruchomości inwestycyjnych w budowie na koniec czerwca 2025 roku wyniósł 443 943 tys. PLN (2024: 434 672 tys. PLN).

Koszty finansowania zewnętrznego ujęte w wartości nieruchomości w I półroczu 2025 roku wyniosły 24 191 tys. PLN, z czego 8 080 tys. PLN wyniosła kwota kosztów finansowania ogólnego.

W I półroczu 2025 roku, w związku z uzyskaniem zamiennego pozwolenia na budowę budynku mieszkalno-usługowo-hotelowego, Grupa dokonała reklasyfikacji nieruchomości Quorum B (Quorum Tower) zlokalizowanej przy ul. Sikorskiego we Wrocławiu z nieruchomości inwestycyjnej w budowie do zapasów w wartości godziwej 510 553 tys. PLN. W związku z uzyskaniem zamiennego pozwolenia na budowę budynku mieszkalnego Grupa dokonała również reklasyfikacji

nieruchomości Grundmanna B (Grundmanna Apartments) zlokalizowanej przy ul. Grundmanna w Katowicach z nieruchomości inwestycyjnej w budowie do zapasów, w wartości 45 624 tys. PLN. Reklasyfikacja została zaprezentowana w ramach innych zmniejszeń nieruchomości inwestycyjnych w budowie. Grupa prowadzi analizę posiadanego portfela nieruchomości i nie wyklucza reklasyfikacji realizowanych inwestycji z nieruchomości w budowie do zapasów po uzyskaniu przez nie pozwoleń na budowę pozwalających na realizację inwestycji mieszkaniowych.

ROK ZAKOŃCZONY DNIA 31 GRUDNIA 2024 ROKU

	Saldo otwarcia, w tym:	prawo do użytkowania (PWUG)	wartość godziwa zgodnie z wyceną**	prawo do użytkowania (PWUG)	Aktualizacja wartości godziwej	Nakłady inwestycyjne	Transfery****	Sprzedaż	Inne	Saldo zamknięcia, w tym:	prawo do użytkowania (PWUG)	wartość godziwa zgodnie z wyceną***
Global Office Park C, Katowice	42 642	141	42 501	-	(2 790)	59	-	-	(373)	39 538	141	39 397
Equal Business Park D, Kraków	101 308	-	101 308	-	7 960	3 812	-	-	(667)	112 413	-	112 413
Palio Office Park A, Gdańsk	156 393	126	156 267	-	3 835	543	-	-	619	161 390	126	161 264
Cavatina Hall, Bielsko - Biała (biurowiec)	83 824	329	83 495	-	(3 908)	1 113	-	-	(153)	80 876	329	80 547
Global Office Park A1, A2, Katowice	544 239	568	543 671	-	(11 026)	12 193	-	-	(4 175)	541 231	568	540 663
Palio Office Park B, Gdańsk	59 444	61	59 383	62	4 887	6 199	-	-	180	70 772	123	70 649
Quorum D, Wrocław	186 652	1 766	184 886	-	(13 451)	6 351	-	-	295	179 847	1 766	178 081
Cavatina Hall B, Bielsko-Biała	40 647	-	40 647	-	(4 212)	3 632	-	-	237	40 304	-	40 304
Ocean Office Park B, Kraków	274 376	1 282	273 094	1 116	(11 231)	13 613	-	-	1 162	279 036	2 398	276 638
WIMA D, Łódź	17 029	111	16 918	225	(940)	207	-	-	565	17 086	336	16 750
Ocean Office Park D, Kraków	58 550	-	58 550	-	(4 178)	-	-	-	787	55 159	-	55 159
Quorum A, Wrocław	-	-	-	-	(3 142)	12 115	163 917	-	1 593	174 483	6 992	167 491
Grundmanna A, Katowice	-	-	-	303	24 834	67 844	75 411	-	38	168 430	303	168 127
Nieruchomości inwestycyjne zakończone	1 565 104	4 384	1 560 720	1 706	(13 362)	127 681	239 328	-	108	1 920 565	13 082	1 907 483
Nieruchomości inwestycyjne w budowie*	939 710	18 371	557 178	(12)	89 349	122 241	(239 328)	(16 375)	-	895 585	11 367	449 546
Razem	2 504 814	22 755	2 117 898	1 694	75 987	249 922	-	(16 375)	108	2 816 150	24 449	2 357 029

* Nieruchomości w budowie obejmują nieruchomości w budowie wyceniane według wartości godziwej oraz ujmowane według kosztu wytworzenia. ** W tym aktywo z tytułu liniowego rozliczenia czynszu 39 672 tys.

PLN. *** W tym aktywo z tytułu liniowego rozliczenia czynszu 39 221 tys. PLN. **** Transfer obejmuje wartość danej nieruchomości inwestycyjnej na dzień bilansu otwarcia.

Koszt wytworzenia nieruchomości inwestycyjnych w budowie na koniec 2024 roku wyniósł 434 672 tys. PLN (2023: 364 161 tys. PLN). Koszty finansowania zewnętrznego ujęte w wartości nieruchomości w 2024 roku wyniosły 45 456 tys. PLN, z czego 22 964 tys. PLN to koszty finansowania ogólnego.

Poniższa tabela przedstawia wartości godziwe nieruchomości zakończonych będących własnością Grupy na dzień 30 czerwca 2025 roku oraz skumulowane marże (skumulowane wyniki z wyceny nieruchomości inwestycyjnych) ujęte w całkowitych dochodach Grupy do dnia 30 czerwca 2025 roku.

	Global Office Park C Katowice	Equal Business Park D Kraków	Palio Office Park A Gdańsk	Cavatina Hall Bielsko - Biała (biurowiec)	Global Office Park A Katowice	Palio Office Park B Gdańsk	Quorum D Wrocław
Wartość godziwa	40 383	113 216	166 622	79 961	542 586	73 279	180 154
Skumulowana marża*	11 370	34 478	57 372	14 961	88 262	13 573	24 347
Skumulowana marża ujęta w relacji do wartości godziwej (%)	28%	30%	34%	19%	16%	19%	14%

	Cavatina Hall B Bielsko- Biała	Ocean Office Park B Kraków	WiMa D Łódź	Ocean Office Park D Kraków	Quorum A Wrocław	Grundmanna A, Katowice
Wartość godziwa	40 935	280 197	16 628	55 042	174 440	172 774
Skumulowana marża*	401	76 604	(50)	(2 045)	18 556	36 802
Skumulowana marża ujęta w relacji do wartości godziwej (%)	1%	27%	(0%)	(4%)	11%	21%

9. Zapasy

OKRES ZAKOŃCZONY DNIA 30 CZERWCA 2025 ROKU

	Saldo otwarcia, w tym:	prawo do użytkowania (PWUG)	prawo do użytkowania (PWUG)	Nakłady inwestycyjne	Sprzedaż	Inne	Saldo zamknięcia, w tym:	prawo do użytkowania (PWUG)
Quorum Apartments, Wrocław	71 197	474	(190)	-	(28 932)	(1 065)	41 010	284
GOP Apartments, Katowice	87 342	103	(34)	-	(26 784)	(41)	60 483	69
Tuwima Apartments, Łódź	135 740	-	-	43 480	-	-	179 220	-
Ocean Apartments, Kraków	17 564	156	(106)	5 807	(16 523)	-	6 742	50
Widzewska Manufaktura, Budynek B, Łódź	37 998	287	-	10 957	-	-	48 955	287
Widzewska Manufaktura, Budynek C, Łódź	61 714	1 051	-	15 953	-	-	77 667	1 051
Belg Apartamenty, Katowice	99 795	-	-	22 056	(36 203)	-	85 648	-
Quorum Tower, Wrocław	-	-	-	26 773	-	510 553	537 326	-
Katowicka Residence, Katowice	19 887	299	-	9 793	-	-	29 680	299
Apartamenty Reytana, Bielsko- Biała	27 233	-	561	18 359	-	-	46 153	561
Grundmanna Apartments, Katowice	-	-	-	4 670	-	45 624	50 294	-
Budynki mieszkalne w realizacji	511 350	2 071	(330)	129 696	(108 442)	555 071	1 087 345	1 741
Pozostałe zapasy	418 926	24 530	666	64 416	-	-	484 008*	25 196
Razem	930 276	26 601	336	194 112	(108 442)	555 071	1 571 353	26 937

* w tym 179 mln PLN dotyczy nieruchomości Chmielna 75 w Warszawie oraz 214 mln PLN dotyczy nieruchomości przy zbiegu ulic Grzybowskiej i Żelaznej w Warszawie.

W I kwartale 2025 roku, w związku z uzyskaniem zamiennego pozwolenia na budowę budynku mieszkalno-usługowo-hotelowego, Grupa dokonała reklasyfikacji nieruchomości Quorum B (Quorum Tower) zlokalizowanej przy ul. Sikorskiego we Wrocławiu z nieruchomości inwestycyjnej w budowie do zapasów, w wartości godziwej 510 553 tys. PLN. Reklasyfikacja została zaprezentowana w ramach innych zwiększeń.

W II kwartale 2025 roku, w związku z uzyskaniem zamiennego pozwolenia na budowę budynku mieszkalnego, Grupa dokonała reklasyfikacji nieruchomości Grundmanna B (Grundmanna Apartments) zlokalizowanej przy ul. Grundmanna w Katowicach z nieruchomości inwestycyjnej w budowie do zapasów w wartości godziwej 45 624 tys. PLN.

Grupa prowadzi analizę posiadanego portfela nieruchomości i nie wyklucza reklasyfikacji realizowanych inwestycji z nieruchomości w budowie do zapasów po uzyskaniu przez nie pozwoleń na budowę pozwalających na realizację inwestycji mieszkaniowych.

Koszty finansowania zewnętrznego ujęte w wartości zapasów w I półroczu 2025 roku wyniosły 50 915 tys. PLN, z czego 13 643 tys. PLN to koszty finansowania ogólnego.

ROK ZAKOŃCZONY DNIA 31 GRUDNIA 2024 ROKU

	Saldo otwarcia, w tym:	prawo do użytkowania (PWUG)	Prawo do użytkowania aktywów	Nakłady inwestycyjne	Sprzedaż	Odpis aktualizu jący	Saldo zamknięcia, w tym:	prawo do użytkowania (PWUG)
Quorum Apartments, Wrocław	182 294	1 580	(1 106)	47 170	(157 161)	-	71 197	474
GOP Apartments, Katowice	219 177	343	(240)	8 164	(139 759)	-	87 342	103
Tuwima Apartments, Łódź	85 396	-	-	50 344	-	-	135 740	-
Ocean Apartments, Kraków	64 214	139	17	4 468	(51 135)	-	17 564	156
Widzewska Manufaktura, Budynek B, Łódź	12 170	279	8	25 820	-	-	37 998	287
Widzewska Manufaktura, Budynek C, Łódź	22 130	567	484	39 100	-	-	61 714	1 051
Belg Apartamenty, Katowice	53 085	-	-	46 710	-	-	99 795*	-
Budynki mieszkalne w realizacji	638 466	2 908	(837)	221 776	(348 055)	-	511 350	2 071
Pozostałe zapasy	166 494	22 071	2 460	259 990**	-	(10 018)	418 926**	24 530
Razem	804 960	24 979	1 623	481 766	(348 055)	(10 018)	930 276	26 601

* w tym ok. 34 mln PLN kosztów gruntu na realizację II etapu, na który po dnu bilansowym Grupa uzyskała zamienne pozwolenie na budowę budynku mieszkalnego.

**w tym 186 mln PLN dotyczy zakupu nieruchomości przy zbiegu ulic Grzybowskiej i Żelaznej w Warszawie oraz 168 mln PLN dotyczy nieruchomości Chmielna 75 w Warszawie.

Poniższa tabela przedstawia wartość (netto) oraz ilość podpisanych przez Grupę umów deweloperskich i umów rezerwacyjnych do dnia 15 września 2025 roku (narastająco od 2023 roku).

	Umowy sprzedaży		Umowy rezerwacyjne		Razem	
	Wartość	Ilość	Wartość	Ilość	Wartość	Ilość
Global Apartments	290 043	591	10 990	20	301 033	611
Quorum Apartments	295 693	318	8 773	10	304 466	328
Ocean Apartments	86 019	114	4 427	6	90 446	120
Tuwima Apartments	122 832	288	7 111	16	129 943	304
Apartamenty Reytana	28 293	57	8 991	19	37 284	76
Katowice Katowicka	11 384	24	10 337	23	21 721	47
Belg Apartamenty I etap	96 108	207	7 954	17	104 062	224
Belg Apartamenty II etap	20 688	46	35 814	55	56 502	101
Wima Apartments	114 287	276	8 768	22	123 055	298
Quorum Tower	141 004	121	22 717	20	163 721	141
Grundmanna Apartamenty	-	-	17 059	39	17 059	39
Razem	1 206 351	2 042	142 941	247	1 349 292	2 289

Poniższa tabela przedstawia rozpoznane przychody ze sprzedaży mieszkań ujęte w całkowitych dochodach Grupy w latach 2023 - 2025.

	I-VI 2025 rok		2024 rok		2023 rok		Razem	
	Wartość	Ilość	Wartość	Ilość	Wartość	Ilość	Wartość	Ilość
Global Apartments	32 655	62	181 718	370	49 094	102	263 467	534
Quorum Apartments	35 117	39	232 811	244	-	-	267 928	283
Ocean Apartments	15 851	20	69 161	93	-	-	85 012	30
Belg Apartamenty I etap	63 411	139	-	-	-	-	63 411	139
Razem	147 034	260	483 690	707	49 094	102	679 818	986

10. Pozostałe aktywa

10.1. Pozostałe aktywa finansowe

	<u>30 czerwca 2025 roku</u>	<u>31 grudnia 2024 roku</u>
Pożyczki udzielone	7 807	7 383
Pochodne instrumenty finansowe	-	355
Pozostałe aktywa finansowe, w tym:	99 963	67 401
- depozyty ustanowione w celu zabezpieczenia spłaty zadłużenia	29 693	19 360
- środki pieniężne na rachunkach powierniczych	47 340	28 315
- kaucje wpłacone przez najemców	22 579	19 425
- należności długoterminowe	351	300
Razem	107 770	75 139
- długoterminowe	9 243	8 038
- krótkoterminowe	98 527	67 101

W Sprawozdaniu z przepływów pieniężnych w ramach pozostałych korekt z działalności operacyjnej prezentowana jest m.in. zmiana stanu środków pieniężnych o ograniczonej możliwości dysponowania, w tym środków zdeponowanych na rachunkach powierniczych w kwocie (-)31,4 mln PLN oraz różnice kursowe z wyceny instrumentów finansowych denominowanych w EUR i USD w kwocie (-)10,7 mln PLN.

10.2. Pozostałe aktywa niefinansowe

	<u>30 czerwca 2025 roku</u>	<u>31 grudnia 2024 roku</u>
Należności budżetowe (podatek VAT)	19 134	19 224
Inwestycje w dobra kultury	19 353	7 621
Przychody na przełomie okresu	5 584	1 147
Ubezpieczenia	1 659	1 049
Rozliczane w czasie koszty sprzedaży mieszkań	9 334	5 732
Inne aktywa niefinansowe	10 347	6 718
Razem	65 411	41 491
- długoterminowe	26 487	9 950
- krótkoterminowe	38 924	31 541

11. Zadłużenie

	<u>30 czerwca 2025 roku</u>	<u>31 grudnia 2024 roku</u>
Kredyty	1 186 590	1 271 805
Pożyczki od udziałowca	38 057	48 348
Pożyczki od jednostek niepowiązanych	484 552	308 435
Obligacje	690 772	609 389
Pochodne instrumenty finansowe	13 654	13 694
Zobowiązania leasingowe z tytułu prawa wieczystego użytkowania gruntów	51 443	51 051
Pozostałe zobowiązania leasingowe	7 750	16 547
Zobowiązania z tytułu faktoringu odwrotnego	42 480	43 910
Pozostałe zobowiązania finansowe	57 116	-
Zadłużenie razem, w tym:	2 572 414	2 363 179
- część długoterminowa	2 082 431	1 865 073
- część krótkoterminowa	489 983	498 106

KREDYTY I POŻYCZKI

W dniu 13 stycznia 2025 roku w spółce zależnej Cavatina SPV 25 Sp. z o.o. nastąpiło uruchomienie kredytu budowlanego na kwotę 15 814 tys. EUR oraz uruchomienie kredytu na VAT na kwotę 13 874 tys. PLN, na podstawie umowy podpisanej w dniu 2 grudnia 2024 roku z Bankiem Gospodarstwa Krajowego. Termin konwersji na kredyt inwestycyjny przypada w dniu 18 września 2026 roku, termin ostatecznej spłaty kredytu

na VAT przypada w dniu 18 grudnia 2026 roku, termin ostatecznej spłaty kredytu inwestycyjnego przypada w dniu 20 września 2031 roku.

W dniu 15 stycznia 2025 roku spółka zależna Cavatina SPV 17 Sp. z o.o. podpisała aneks numer 1 z HypoNoe LandesBank Fur NiederOsterreich Und Wien AG do umowy kredytu z dnia 17 stycznia 2023 roku wydłużający termin ostatecznej spłaty do dnia 17 stycznia 2026 roku. Kredyt został spłacony w dniu 10 marca 2025 roku.

W I kwartale 2025 roku, na mocy podpisanego aneksu, spółka zależna Cavatina GW Sp. z o.o. przedłużyła Umowę Wieloproduktową z ING Bankiem Śląskim S.A. do dnia 25 stycznia 2026 roku.

Dnia 14 lutego 2025 roku spółka Recap SPV 11 Sp. z o.o. podpisała umowę kredytową na kredyt na VAT z mBank na wartość 2 500 tys. PLN. Termin ostatecznej spłaty przypada 31 grudnia 2025 roku.

Dnia 20 lutego 2025 roku spółka Recap SPV 4 Sp. z o.o. podpisała umowę pożyczki z jednostkami niepowiązanymi na wartość 63 000 tys. PLN oraz 5 000 tys. USD. Termin ostatecznej spłaty przypada 10 lutego 2027 roku. Z części środków został spłacony kredyt inwestycyjny w mBank.

W dniu 6 marca 2025 roku została uruchomiona pożyczka od jednostki niepowiązanej w spółce zależnej Cavatina SPV 17 Sp. z o.o. Maksymalna kwota pożyczki to 40 600 tys. EUR. Termin ostatecznej spłaty przypada 24 miesiące od daty uruchomienia pożyczki.

EMISJA OBLIGACJI

W dniu 6 marca 2025 roku Cavatina Holding S.A. wyemitowała obligacje serii P2024D o wartości nominalnej 49 877 tys. PLN, z czego 11 344 tys. PLN zostało potrącone z wierzytelnościami inwestorów z tytułu dokonanego odkupu obligacji serii P2022A, P2022B i P2022C. Termin wykupu przypada na dzień 6 marca 2029 roku. Obligacje zostały wprowadzone do obrotu na rynku Catalyst 11 marca 2025 roku.

W dniu 21 marca 2025 roku została podjęta uchwała o emisji przez Cavatina Holding S.A. obligacji serii G. Dnia 7 kwietnia 2025 roku miało miejsce warunkowe przydzielenie obligacji serii G o wartości nominalnej 38 626 tys. PLN, z czego 8 783 tys. PLN zostało potrącone z wierzytelnościami inwestorów z tytułu dokonanego odkupu obligacji serii P2022A, P2022B i P2022C. Dniem wykupu jest dzień 14 kwietnia 2029 rok.

W dniu 17 kwietnia 2025 roku Zarząd spółki Cavatina Holding S.A. podjął uchwałę o ustanowieniu w spółce programu emisji obligacji („Program IV”), w ramach którego spółka będzie uprawniona do emitowania, w jednej lub wielu seriach, obligacji o łącznej wartości nominalnej nie wyższej niż 200 mln PLN lub równowartości tej kwoty wyrażonej w EUR. W dniu 17 kwietnia 2025 roku spółka złożyła do Komisji Nadzoru Finansowego wniosek o zatwierdzenie Prospektu Podstawowego. Urząd Komisji Nadzoru Finansowego decyzją z dnia 26 maja 2025 roku zatwierdził Prospekt Podstawowy.

W dniu 12 maja 2025 roku w spółce Recap SPV 6 Sp. z o.o. zostały wyemitowane obligacje serii A o wartości 12 000 tys. PLN z terminem ich wykupu przypadającym w dniu 12 maja 2028 roku.

INNE

W dniu 22 maja 2025 roku spółka zależna Cavatina SPV 3 Sp. z o.o. podpisała umowę sprzedaży oraz leasingu zwrotnego, na mocy których dokonała sprzedaży aktywów trwałych, w postaci nieruchomości inwestycyjnej Cavatina Hall A (cz. biurowa) oraz przynależącej do niej Sali konferencyjno-koncertowej (klasyfikowanej jako środek trwały), za cenę 22 829 tys. EUR, a następnie przyjęła te aktywa w użytkowanie na podstawie umowy leasingu zwrotnego z opcją odkupu aktywów po okresie leasingu, wynoszącego 120 miesięcy, za kwotę nierozliczonego na dzień zakończenia leasingu zobowiązania leasingowego. Ze względu na nietypowy charakter jednego ze sprzedawanych składników aktywów w postaci sali konferencyjno-koncertowej, które Grupa uznaje za aktywo korporacyjne wykorzystywane przede wszystkim w ramach działalności z obszaru ESG, dla ustalonej ceny sprzedaży determinujące znaczenie miała wartość rynkowa części biurowej budynku Cavatina Hall. Po potrąceniu wierzytelności wynikającej z kwoty opłaty wstępnej spółka zależna uzyskała środki w kwocie 13 698 tys. EUR. Zgodnie z MSSF 15 oraz MSSF 16, obecność istotnej opcji odkupu z tego

typu transakcji uniemożliwia klasyfikowanie jej jako sprzedaż (brak spełnionej przesłanki przeniesienia kontroli), wymagając zamiast tego ujęcia jako umowa finansowania. Wpływ środków został zaprezentowany w Sprawozdaniu z przepływów pieniężnych w pozostałych wpływach z działalności finansowej.

Środki pozyskane w ramach umowy leasingu zostały w części przeznaczone na spłatę kredytu udzielonego przez AION S.A. Spółce na mocy umowy kredytu z dnia 11 marca 2021 roku. Wartość zobowiązania z tytułu kredytu na dzień spłaty wynosiła 6,7 mln EUR.

12. Zobowiązania z tytułu dostaw i usług i pozostałe zobowiązania

12.1. Zobowiązania z tytułu dostaw i usług

	30 czerwca 2025 roku	31 grudnia 2024 roku
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług, w tym:		
Zobowiązania inwestycyjne wobec jednostek pozostałych	183 167	166 209
Pozostałe zobowiązania handlowe wobec jednostek powiązanych	87	237
Pozostałe zobowiązania handlowe wobec jednostek pozostałych	42 313	51 572
Razem	225 567	218 018
- długoterminowe	18 084	18 553
- krótkoterminowe	207 483	199 465

Grupa dokonuje wyodrębnienia zobowiązań inwestycyjnych, które są związane z działalnością inwestycyjną Grupy, tj. procesem budowlanym i fazą realizacyjną projektów nieruchomościowych od zobowiązań z tytułu dostaw i usług, związanych z bieżącą działalnością operacyjną Grupy, tj. m. in. powstających w fazie operacyjnej projektów nieruchomościowych po ich oddaniu do użytkowania.

Na zobowiązania inwestycyjne składają się zobowiązania Grupy z tytułu dostawy materiałów budowlanych oraz zrealizowanych przez podwykonawców robót budowlanych w obszarze nieruchomości komercyjnych jak i mieszkaniowych. Dostawy materiałów oraz realizacja prac przez podwykonawców mają miejsce w związku z realizowanymi przez Grupę przedsięwzięciami inwestycyjnymi. Zobowiązania inwestycyjne mają głównie charakter zobowiązań krótkoterminowych. W ramach zobowiązań inwestycyjnych długoterminowych prezentowane są natomiast rozliczenia z podwykonawcami prac budowlanych z tytułu tzw. kwot zatrzymanych, tj. kwot, które Grupa zatrzymuje z każdej wystawionej przez podwykonawcę faktury na poczet zabezpieczenia ewentualnych roszczeń z tytułu gwarancji jakości wykonanych prac.

12.2. Pozostałe zobowiązania niefinansowe

	30 czerwca 2025 roku	31 grudnia 2024 roku
Zobowiązania z tytułu podatków, ceł i innych, w tym:	10 669	18 462
Podatek VAT	3 215	16 353
Podatek dochodowy od osób fizycznych	254	228
Zobowiązania z tytułu ubezpieczeń społecznych	676	749
Pozostałe	6 524	1 132
Zaliczki / przedpłaty wpłacone przez klientów	191 184	160 353
Zobowiązania z tytułu wpłat na rachunki powiernicze	45 508	20 767
Zobowiązania z tytułu niewypłaconej dywidendy	19 320	8 415
Inne zobowiązania niefinansowe	4 917	4 774
Razem	271 598	212 771
- długoterminowe	18	-
- krótkoterminowe	271 580	212 771

Kwota wynikająca z różnicy pomiędzy zobowiązaniami a należnościami z tytułu podatku od towarów i usług jest płacona właściwym władzom podatkowym w okresach miesięcznych.

12.3. Pozostałe zobowiązania finansowe

	<u>30 czerwca 2025 roku</u>	<u>31 grudnia 2024 roku</u>
Pochodne instrumenty finansowe	13 654	13 692
Zobowiązania z tytułu faktoringu odwrotnego	42 480	43 910
Pozostałe zobowiązania finansowe	57 116	-
Razem	113 250	57 602
- długoterminowe	70 694	3 388
- krótkoterminowe	42 556	54 216

13. Instrumenty finansowe

Wartości godziwe poszczególnych klas instrumentów finansowych

Według oceny Grupy wartość godziwa należności handlowych, zobowiązań z tytułu dostaw i usług, zobowiązań inwestycyjnych, krótkoterminowych pożyczek udzielonych oraz krótkoterminowych zobowiązań finansowych nie odbiega istotnie od wartości bilansowych głównie ze względu na krótki termin zapadalności.

Wartość bilansowa kredytów i pożyczek otrzymanych, obligacji oraz pożyczek udzielonych, które wyceniane są na podstawie przepływów pieniężnych zdyskontowanych aktualną rynkową stopą procentową również nie odbiega znacząco od wartości godziwej.

Pochodne instrumenty finansowe

Instrumenty pochodne, są wyceniane według wartości godziwej, ustalonej w oparciu o wyceny otrzymywane od instytucji bankowych sporządzane na bazie kwotowań z rynku międzybankowego. Zysk lub strata z tytułu przeszacowania do wartości godziwej są ujmowane w rachunku zysków i strat bieżącego okresu.

Tabela przedstawia wartości instrumentów finansowych ujęte w pozostałych aktywach finansowych oraz pozostałych zobowiązaniach finansowych:

	<u>30 czerwca 2025 roku</u>	<u>31 grudnia 2024 roku</u>
POZOSTAŁE AKTYWA FINANSOWE		
Kontrakty IRS na stopę procentową	-	355
Walutowe kontrakty terminowe typu forward	-	-
Razem	-	355
- w tym część długoterminowa	-	355
- w tym część krótkoterminowa	-	-
	<u>30 czerwca 2025 roku</u>	<u>31 grudnia 2024 roku</u>
POZOSTAŁE ZOBOWIĄZANIA FINANSOWE		
Kontrakty IRS na stopę procentową	13 654	13 694
Walutowe kontrakty terminowe typu forward	-	-
Razem	13 654	13 694
- w tym część długoterminowa	13 597	3 388
- w tym część krótkoterminowa	57	10 306
	<u>okres zakończony dnia 30 czerwca 2025 roku</u>	<u>rok zakończony dnia 31 grudnia 2024 roku</u>
ZYSKI / STRATY Z TYTUŁU INSTRUMENTÓW POCHODNYCH		
Zysk / (strata) z tytułu rozliczenia instrumentów pochodnych	(1 372)	1 922
Przychody / (koszty) z tytułu aktualizacji instrumentów pochodnych	3 845	(14 223)
Zysk / (strata) z tytułu pochodnych instrumentów razem	2 473	(12 301)

14. Zdarzenia następujące po dniu bilansowym

W dniu 1 lipca 2025 roku Zarząd Spółki Cavatina Holding S.A. podjął uchwałę o emisji obligacji serii P2025A, do nie więcej niż 50 359 obligacji o łącznej wartości nominalnej nie wyższej niż 50 359 tys. PLN. Dnia 8 lipca 2025 roku obligacje zostały dopuszczone do obrotu na rynku regulowanym prowadzonym przez Giełdę

Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. Termin wykupu przypada na 8 lipca 2028 roku. Łączna cena emisyjna 40 094 obligacji w wysokości 39 718 tys. PLN została opłacona z wykorzystaniem środków pieniężnych. Pozostała wartość została uregulowana poprzez potrącenie z wierzytelnościami inwestorów z tytułu dokonanego odkupu obligacji serii P2022A, P2022B i P2022C.

Dnia 8 lipca 2025 roku spółka Cavatina Wima Sp. z o.o. uzyskała pozwolenie na użytkowanie budynku mieszkalnego Wima Apartments B.

W dniu 16 lipca 2025 roku Cavatina Holding S.A. podpisała z jednostką niepowiązaną aneks do umowy pożyczki w kwocie 8 mln EUR wydłużający termin ostatecznej spłaty do dnia 19 czerwca 2030 roku.

W dniu 23 lipca 2025 roku spółka Cavatina GW Sp. z o.o. podpisała z VeloBank S.A. aneks do umowy kredytowej o kredyt w rachunku bieżącym zwiększający kwotę kredytu do 25 mln PLN oraz wydłużający termin spłaty do dnia 21 sierpnia 2026 roku.

Dnia 24 lipca 2025 roku spółka Recap SPV 18 Sp. z o.o. podpisała umowę pożyczki z jednostką niepowiązaną na łączną wartość 10 mln PLN oraz 500 tys. EUR. Termin ostatecznej spłaty przypada na 24 lipca 2026 roku. Pozyskane środki pieniężne zostały przekazane na spłatę pożyczki wraz odsetkami od podmiotu niepowiązanego.

Dnia 4 sierpnia 2025 roku pomyślnie zakończyła się kampania projektu pozyskania finansowania w ramach crowdfundingowego w spółce Recap SPV 11 sp. z o.o. Spółka zawarła umowy pożyczek crowdfundingowych na kwotę 5 482 tys. PLN oraz 2 500 tys. USD. Termin spłaty pożyczek przypada na 30 czerwca 2027 roku.

Dnia 14 sierpnia 2025 roku spółka Resi Capital S.A. dokonała emisji 41 304 zabezpieczonych obligacji zwykłych na okaziciela serii D o łącznej wartości nominalnej 41 304 tys. PLN z terminem wykupu przypadającym na dzień 19 lutego 2028 roku. W dniu 22 września 2025 roku Zarząd Giełdy Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. podjął uchwałę w sprawie wprowadzenia do alternatywnego systemu obrotu na Catalist ww. 41 304 obligacji.

W dniu 25 sierpnia 2025 roku spółka Cavatina GW Sp. z o.o. podpisała z Bankiem Ochrony Środowiska S.A. aneks do umowy kredytu odnawialnego zwiększający kwotę kredytu do 60 mln PLN oraz wydłużający termin spłaty do dnia 25 sierpnia 2026 roku.

We wrześniu 2025 roku, przed terminem zapadalności, spółki z Grupy Recap SPV 1 Sp. z o.o. oraz Recap SPV 3 Sp. z o.o. spłaciły w całości pożyczki od podmiotu niepowiązanego.

W dniu 3 września 2025 roku Zarząd Cavatina Holding S.A. podjął uchwałę w sprawie emisji do nie więcej niż 111 355 obligacji serii P2025B o łącznej wartości nominalnej nie wyższej niż 11 136 tys. EUR. Dnia 11 września 2025 roku obligacje zostały dopuszczone do obrotu na rynku regulowanym prowadzonym przez Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. Termin wykupu przypada na 11 września 2029 roku. Zarząd Spółki na warunkach określonych w uchwale emisyjnej postanowił dokonać, nabycia w celu umorzenia łącznie 13 355 obligacji zwykłych Spółki na okaziciela serii EUR01. Łączna cena emisyjna 98 633 obligacji w wysokości 9 745 tys. EUR została opłacona z wykorzystaniem środków pieniężnych. Pozostała wartość została uregulowana poprzez potrącenie z wierzytelnościami inwestorów z tytułu dokonanego odkupu obligacji serii EUR01.

W dniu 8 września 2025 roku Emitent dokonał wykupu obligacji serii P2022A w terminie ich zapadalności za kwotę 31 mln PLN.

W dniu 23 września 2025 roku spółki zależne Cavatina SPV 19 Sp. z o.o. (Ocean Office Park budynek B w Krakowie), Jardin Sp. z o.o. (Ocean Office Park budynek D w Krakowie), Cavatina SPV 4 Sp. z o.o. (Equal Business Park budynek D w Krakowie), Cavatina SPV 15 Sp. z o.o. (Quorum Office Park budynek A we Wrocławiu), Cavatina SPV 12 Sp. z o.o. (Quorum Office Park budynek D we Wrocławiu), Cavatina SPV 8 Sp. z o.o. (Palio Office Park budynek A w Gdańsku), Cavatina SPV 14 Sp. z o.o. (Palio Office Park budynek B w Gdańsku), Cavatina SPV 7 Sp. z o.o. (Global Office Park budynek A1 i A2 w Katowicach), Cavatina SPV 11 Sp. z o.o. (Global Office Park budynek C w Katowicach), Cavatina SPV 25 Sp. z o.o. (Grundmanna Office Park

budynek A w Katowicach) (łącznie „Kredytobiorcy”) zawarły z Erste Group Bank AG z siedzibą w Wiedniu oraz z Landesbank Baden-Württemberg z siedzibą w Stuttgarcie oraz Raiffeisenlandesbank Niederösterreich-Wien AG z siedzibą w Wiedniu (łącznie „Kredytodawcy”) umowę kredytu. Maksymalna kwota środków udostępnianych w ramach Umowy wynosi łącznie 270 mln EUR.

Część kredytu w kwocie 237,5 mln EUR oraz 12,5 mln PLN zostanie przeznaczona na refinansowanie istniejącego zadłużenia finansowego w/w spółek zależnych. Kredytobiorcy są dłużnikami solidarnymi w zakresie zobowiązania do spłaty kredytów oraz wszelkich innych zobowiązań wynikających z podpisanej umowy.

Kredytobiorcy spłacą kredyt w kwartalnych ratach, począwszy od 31 grudnia 2025 roku. Ostateczna spłata kredytu (w kwocie równej pozostałej do spłaty kwoty kredytu) nastąpi nie później niż w dniu 31 grudnia 2030 roku.

Dokument został podpisany kwalifikowanym podpisem elektronicznym

Sporządził

.....
Michał Chudy

Dyrektor Działu Konsolidacji i Sprawozdawczości

Podpisy Zarządu

.....
Prezes Zarządu

Michał Dziuda

Kraków, dnia 29 września 2025 roku